KWONG YIK BANK BHD.

lwn.

OFFICIAL ASSIGNEE

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, MELAKA
MOHD. NOOR AHMAD H
[SAMAN PEMULA NO. 24-231-90]
13 SEPTEMBER 1991

UNDANG-UNDANG SYARIKAT: *Pemegang saham, pengarah dan pengurus besar syarikat - Samada mempunyai hak atau kepentingan untuk memasukkan kaveat persendirian keatas tanah syarikat.*

UNDANG-UNDANG TANAH: *Kaveat persendirian - Tanah kepunyaan syarikat - Samada pemohon adalah pihak yang tersinggung (aggrieved party) untuk membuat permohonan - Pemegang saham, pengarah dan pengurus besar syarikat - Kepentingan yang boleh dikaveatkan - Locus standi - Imbangan kemudahan - Samada status-quo perlu di perliharakan - Kanun Tanah Negara 1965, s. 327(1).*

Dalam kes ini, defendan adalah pemegang saham, seorang pengarah dan pengurus besar dalam satu syarikat (FDC) yang menggadai tanah kepada plaintif sebagai sekuriti bagi pinjaman; gadaian tersebut telah didaftarkan. FCD telah mungkir dalam pembayarannya dan plaintif telah memperolehi perintah jualan tanah tersebut. Pada 16 April 1990, plaintif telah menjual tanah itu secara lelong awam kepada satu pembeli. Harga belian yang penuh dibayar oleh pembeli kepada Pejabat Tanah Melaka tetapi penjualan tidak dapat dilaksanakan kerana terdapat kaveat persendirian yang dimasukkan oleh defendan ke atas tanah yang berkenaan.

Plaintif memohon supaya kaveat itu dikeluarkan. Defendan membantah permohonan tersebut atas alasan bahawa plaintif bukanlah satu pihak yang tersinggung; sebaliknya defendan mempunyai kepentingan yang boleh dikaveatkan dibawah Kanun Tanah Negara (KTN). Selain daripada itu defendan berhujah bahawa gadaian teresebut tidak sah kerana melanggar s. 67 Akta Syarikat 1965 (Akta tersebut).

Diputuskan:

[1] Plaintif adalah satu pihak yang tersinggung kerana dengan ujudnya kaveat persendirian itu plaintif tidak dapat menerima wang belian dan tidak dapat memberi hakmilik tanah yang sah kepada pembeli.

[2] Defendan tidak berhak memasukkan kaveat persendirian itu kerana sama ada sebagai seorang pemegang saham, pengarah atau pekerja dalam FDC, defendan tidak mempunyai sebarang kepentingan dalam tanah itu yang boleh dikaveatkan. Ini adalah kerana seorang pemegang saham tidak ada hak keatas sebarang hartabenda syarikat itu sebab ia tidak mempunyai apa-apa kepentingan 'legal or equitable' dalam hartabenda itu. Ia hanya berhak kepada sebahagian daripada keuntungan yang dibuat oleh syarikat itu ketika syarikat itu sedang menjalankan perniagaan dan sebahagian dari baki aset selepas pengagihan apabila syarikat itu digulungkan. Sebagai pengarah FDC, defendan bukanlah pemegang amanah bagi pihak pemegang saham.

[3] Tambahan, syarikat itu tidak memegang tanah itu dibawah apa-apa amanah bagi pemegang saham dan syarikat itu serta pengarah-pengarah itu bukanlah agen kepada pemegang saham. Sebagai seorang pekerja dalam syarikat itu defendan hanya berhak kepada gaji dan elaun yang perlu dibayar.

[4] Defendan gagal memuaskan Mahkamah bahawa atas imbangan kesenangan *'status quo'* perlu diperliharakan sehingga tindakan guaman dibicarakan. Defendan tidak ada kepentingan *'in rem*' dalam tanah itu yang dapat disokongkan oleh suatu keputusan Mahkamah yang akan membawa kepada pendaftaran kepentingan tersebut.

[5] Defendan tidak mempunyai *'locus standi'* untuk membawa kes ini terhadap plaintif untuk menyelamatkan tanah itu bagi pihak syarikat itu kerana mengikut prinsip dalam kes *Foss lwn. Harbottle* hanya syarikat itu sahaja berhak berbuat demikian dan kes ini tidak termasuk dalam mana-mana pengecualian dari prinsip tersebut.

[Permohonan plaintif dibenarkan dengan kos.]

Kes-kes yang dirujuk:
United Malayan Banking Corporation Bhd lwn. Development & Commercial Bank (Ltd.) Bhd. [1983] 1 MLJ 165 ***(diikuti)***
Poh Kew Chai lwn. Yeoh Thian Seng & Satu Lagi [1975] 1 MLJ 220 ***(diikuti)***
Macaura lwn. Northern Assurance Co. Ltd. & Yg. Ln. [1925] AC 619 Company Law ***(diikuti)***
Percival lwn. Wright [1902] 2 Ch. 421 ***(dirujuk)***
Eng Mee Yong & Yg. Ln. lwn. Letchumanan [1979] 2 MLJ 212 ***(diikuti)***
E.M. Buxton & Satu Lagi lwn. Packaging Specialist Sdn. Bhd. [1987] 1 MLJ 342 ***(diikuti)***
Million Group Credit Sdn. Bhd. lwn. Lee Shoo Khoon & Yang Lain [1986] 1 MLJ 315 ***(diikuti)***
Foss lwn. Harbottle [1843] Hare 461 ***(diikuti)***
Palaniappa Chettiar lwn. Arunasalam Chettiar [1962] 20 MLJ 143 ***(diikuti)***
Gurpal Singh lwn. Kananayer & Satu Lagi [1976] 2 MLJ 34 ***(diikuti)***
Teh Bee lwn. K. Maruthamuthu [1977] 2 MLJ 7 ***(diikuti)***

Perundangan yang dirujuk:
Companies Act 1965, s. 67
National Land Code 1965, ss. 323(1)(a), (b), 327(1), 340(2), 418

Sumber lain yang dirujuk:
Company Law, John H. Farrar at 62 para. 2
The English Empire Digest Replacement, Vol. 9, 1975 Reissue Companies at 20
Land Law in Malaysia, Tek Keang Sood & Khaw Tee at 106

Bagi pihak plaintif - Benjamin Dawson; T/n. Nik Hussain & Partners
Bagi pihak defendan - D'Cruz; T/n. S.K. Khoo & Tan Tian Tiok
Bagi pihak Pegawai Pemegang Harta - Noorin Badaruddin

PENGHAKIMAN

Mohd. Noor Ahmad H:

Ini adalah satu permohonan oleh plaintif di bawah s. 327(1) Kanun Tanah Negara untuk mengeluarkan satu kaveat persendirian yang dimasukkan oleh defendan ke atas tanah H.S. (M) 1/80, Lot No. PT Application No. 4/73 Mukim Tanjung Kling, Melaka (selepas ini disebut sebagai "tanah itu").

Secara ringkas, fakta-fakta kes ini adalah seperti berikut:

(1) Defendan adalah seorang pemegang saham dalam Syarikat FDC South Pacific Sdn. Bhd. (selepas ini disebut sebagai "syarikat itu") dan juga seorang pengarah dan pengurus besar syarikat itu. Kini syarikat itu telah dibubarkan semenjak 3 Mei 1989 dan defendan adalah seorang muflis semenjak 1 Januari 1991.

(2) Pada 12 September 1981, syarikat itu telah menggadai tanah itu kepada plaintif sebagai sekuriti bagi pinjaman sebanyak RM1 juta. Gadaian itu telah didaftarkan. Syarikat itu telah mungkir dalam pembayaran balik pinjaman tersebut dan pada 28 Oktober 1986 plaintif telah mendapat perintah jualan tanah itu. Pada 16 April 1990, tanah itu telah dibeli dengan harga RM1.8 juta oleh Syarikat Teknogas (M) Sdn. Bhd") dalam satu lelongan awam dan harga belian yang penuh telahpun dibayar oleh pembeli kepada Pejabat Tanah Melaka. Akan tetapi pendaftaran sijil jualan tanah itu kepada pembeli tidak dapat dibuat dan plaintif tidak dapat menerima wang belian itu dari Pejabat Tanah Melaka kerana terdapat kaveat persendirian yang dimasukkan oleh defendan ke atas tanah itu pada 7 Jun 1990.

3. Peguam defendan dalam hujahnya telah mempertahankan kewujudan kaveat persendirian tersebut di atas alasan-alasan berikut:

(i) Plaintif bukanlah satu pihak yang tersinggung (aggrieved party) bagi maksud permohonan di bawah s. 327(1) Kanun itu.

(ii) Defendan mempunyai kepentingan yang boleh dikaveatkan di bawah s. 323(1)(b) Kanun itu.

(iii) Gadaian tersebut adalah tidak sah kerana ianya dibuat bertentangan dengan s. 67 Akta Syarikat 1965 yang melarangkan sesebuah syarikat dari menggunakan hartabendanya untuk membeli saham-sahamnya. Dalam hal ini, defendan menekankan bahawa plaintif telah memberi pinjaman tersebut kepada syarikat itu untuk membantu sebuah syarikat lain bernama MG Sdn. Bhd. membeli saham-saham dalam syarikat itu.

4.(1) Berkenaan alasan (i), saya berpuashati:

bahawa plaintif adalah satu pihak yang tersinggung kerana dengan ujudnya kaveat persendirian itu plaintif tidak dapat menerima wang belian dan tidak dapat memberi hakmilik tanah yang sah kepada pembeli [sila rujuk kepada kes *United Malayan Banking Corporation Bhd lwn. Development & Commercial Bank (Ltd) Bhd.* [1983] 1 MLJ 165 di D 168 kiri, perenggan BD; *Poh Kew Chai lwn. Yeoh Thian Seng & Satu Lagi* [1975] 1 MLJ 220 di 222 kanan, perenggan AG]. Saya tidak dapat menerima hujah peguam defendan yang mengatakan bahawa plaintif perlu memuaskan Mahkamah yang plaintif adalah 'legally aggrieved' kerana dengan adanya ayat

> Any person or body aggrieved by the existence of a private caveat....

dalam s. 327(1) Kanun itu, adalah memadai jika, plaintif sebagai 'registered chargee', tersinggung dengan ujudnya kaveat persendirian itu.

(2) Mengenai alasan (ii), saya berpuashati bahawa defendan tidak berhak memasukkan kaveat persendirian itu sama ada di bawah s. 323(1)(a) atau (b) Kanun itu. Sama ada sebagai seorang pemegang saham, pengarah atau pekerja dalam syarikat itu defendan tidak mempunyai sebarang kepentingan dalam tanah itu yang boleh dikaveatkan. Ini adalah kerana seorang pemegang saham tidak ada hak ke atas sebarang hartabenda syarikat itu sebab ia tiada ada apa-apa kepentingan 'legal or equitable' dalam hartabenda itu. Ia hanya berhak kepada sebahagian daripada keuntungan yang dibuat oleh syarikat itu ketika syarikat itu sedang menjalankan perniagaan dan sebahagian dari baki aset selepas pengagihan apabila syarikat itu digulungkan (sila lihat kes *Macaura lwn. Northern Assurance Co. Ltd. & Yang Lain* (1925) AC 619 di 626 & 627; *Company Law* oleh John H Farrar di 62, perenggan (2)). Dan juga, defendan bukanlah seorang yang mempunyai

hak beneficial di bawah sebarang amanah (trust) yang ada kena mengena dengan tanah itu. Dari fakta-fakta kes ini, tidak terdapat apa-apa amanah yang menyentuhi tanah itu. Sebagai seorang pengarah, defendan bukanlah pemegang amanah bagi pihak pemegang saham (sila lihat kes *Percival lwn. Wright* (1902) 2 Ch. 421]. Dan lagi, syarikat itu tidak memegang tanah itu di bawah apa-apa amanah bagi pihak pemegang saham, dan syarikat itu serta pengarah-pengarah syarikat itu bukanlah agen kepada pemegang saham (sila lihat *The English and Empire Digest Replacement* Vol. 9 1975 Reissue Companies di 20). Sebagai seorang pekerja dalam syarikat itu, defendan hanya berhak kepada gaji dan sebarang elaun yang perlu dibayar kepadanya oleh syarikat itu. Sekiranya saya salah di atas pendapat ini, saya rasa kaveat persendirian itu tidak patut dilanjutkan kerana defendan gagal memuaskan Mahkamah bahawa atas imbangan kesenangan (on the balance of convenience) *status quo* perlu dipeliharakan sehingga tindakan guaman dibicarakan [sila lihat *Eng Mee Yong & Yang Lain lwn. Letchumanan* [1979] 2 MLJ 212 di 215 kanan, perenggan BC]. Defendan tidak ada kepentingan '*in rem*' dalam tanah itu yang dapat disokong oleh suatu keputusan Mahkamah yang akan membawa kepada pendaftaran kepentingan tersebut [sila lihat kes *E.M. Buxton & Satu Lagi lwn. Packaging Specialists Sdn Bhd* [1987] 1 MLJ 342 di 344 kanan, perenggan BD; *Million Group Credit Sdn Bhd lwn. Lee Shoo Khoon & Yang Lain* [1986] 1 MLJ 315]. Defendan menekankan bahawa gadaian tersebut tidak sah sepertimana disebutkan di perenggan (iii) di atas. Soalnya sekarang ialah sama ada defendan mempunyai '*locus standi*' untuk membawa kes kelak terhadap plaintif mengenai gadaian tersebut untuk menyelamatkan tanah itu bagi pihak syarikat itu? Pada pendapat saya, defendan tidak mempunyai '*locus standi*' untuk berbuat demikian kerana mengikut prinsip dalam kes *Foss lwn. Harbottle* hanya syarikat itu sahaja berhak berbuat demikian. Mengikut fakta-fakta, kes ini tidak termasuk dalam mana-mana pengecualian dari prinsip tersebut. Walaupun ia dianggap gadaian itu tidak sah, saya berpendapat bahawa tindakan guaman oleh defendan tidak mungkin boleh dibawa terhadap plaintif dengan jayanya kerana defendan sendiri turut terlibat dalam transaksi pinjaman itu [sila lihat kes *Palaniappa Chettiar lwn. Arunasalam Chettiar* [1962] 20 MLJ 143]. Sekiranya defendan sendiri tidak dapat berbuat demikian mengenai gadaian yang dikatakan tidak sah itu, saya tidak nampak sebarang sebab yang menasabah yang menguatkuasakan persendirian itu patut dibiar berterusan. Kaveat adalah berbentuk sementara dan maksudnya adalah untuk menghalang plaintif dari menjualkan tanah itu kepada pembeli sementara menunggu suatu keputusan Mahkamah yang akan membawa kepada pendaftaran kepentingan defendan. Dalam keadaan begini, sudah pasti yang defendan tidak akan dapat memenuhi maksud kaveat itu.

(3) Tentang alasan (iii), diasaskan kepada apa yang saya katakan di perenggan 4(2) di atas, saya berpendapat bahawa isu "illegality" tidak seharusnya dipertimbangkan dalam kes di hadapan saya ini akan tetapi di dalam forum lain, iaitu, di dalam tindakan guaman lain jika dibawa oleh Pegawai Pemegang Harta bagi pihak syarikat itu terhadap plaintif bagi mendapatkan satu deklarasi yang gadaian itu tidak sah [sila lihat kes *Gurpal Singh lwn. Kananayer & Satu Lagi* [1976] 2 MLJ 34 di 36 kanan, perenggan BC].

(4) Memandangkan kepada apa yang saya katakan di atas saya rasa tidaklah perlu bagi saya untuk mempertimbangkan beberapa isu sampingan yang dibangkitkan oleh kedua-dua pihak, seperti soal sama ada defendan atau syarikat itu tertangkap oleh kegagalan mereka untuk membuat rayuan di bawah s.418 Kanun itu terhadap keputusan Pentadbir Tanah Melaka Tengah yang dibuat pada 28 Oktober 1986.

5. Adalah jelas bahawa gadaian itu telahpun didaftarkan. Oleh itu, plaintif adalah kaveatee yang didaftarkan. Di bawah Sistem Torren buku daftar merangkumi segala-galanya (the register is everything) [lihat kes *Teh Bee lwn. K. Maruthamuthu* [1977] 2 MLJ 7 di 12 kanan, perenggan CF]. Selagi hak plaintif sebagai penerima cagaran tidak dipotong atau dibatalkan dari buku daftar itu kepentingan plaintif tidak boleh disangkal (indefeasible) dan beban membuktikan yang kepentingan plaintif telah diperolehi secara yang dihuraikan dalam s. 340(2) Kanun itu adalah di atas orang-orang yang mencabar kepentingan plaintif itu (sila lihat '*Land Law in Malaysia*' oleh Teo Keang Sood & Khaw Lake Tee di 106).

6. Dengan ini, permohonan plaintif dibenarkan dengan kos. Penolong Kanan Pendaftar dikehendaki mentaksirkan gantirugi yang dialami oleh plaintif akibat kemasukan kaveat persendirian oleh defendan itu.

Also found at [1992] 1 CLJ 63